

▪ ZUKUNFT WOHNEN IN WILLICH: UMSETZUNG DES STRATEGIEPAPIERS

PILOT-WOHNQUARTIER MALTESERSTRASSE

1. HINTERGRUND

Der 2016 erarbeitete und zuletzt 2020 aktualisierte ‚Masterplan Wohnen‘ der Stadt Willich soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vorgeben und Grundlage für politische Entscheidungen über die Standorte und inhaltliche Konzepte für neue Wohngebiete sein. Im Rahmen von drei Workshops zum Thema ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ in den Jahren 2021 und 2022 ist von den teilnehmenden Politiker:innen, Bürger:innen und Mitarbeiter:innen der städtischen Verwaltung festgehalten worden, dass der Masterplan an einem Vollzugsdefizit leide.

Die Inhalte und Ergebnisse der Workshops sind in ein Leitbild ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ überführt worden, welches Ziele formuliert. Diese Ziele beinhalten, dass vorhandene Wohnqualitäten bewahrt und ein bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnen in nachhaltigen Wohn- und Siedlungsstrukturen gefördert werden. Bei der Umsetzung ist das Strategiepapier maßgebend, welches in Form von Strategiebausteinen Handlungsschritte formuliert. Diese sind Grundlage für die Erarbeitung und Anwendung umsetzbarer Maßnahmen. Das Leitbild sowie das Strategiepapier sollen insgesamt als Grundlage für ein koordiniertes langfristiges strategisches Vorgehen im Themenkomplex Wohnen fungieren. Der Rat der Stadt Willich hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 das Leitbild ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ in Kombination mit dem Strategiepapier ‚Wohnen in Willich‘ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Am 21.03.2023 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt als Aufgabe und Teil der Umsetzung des Strategiepapiers die planungsrechtlichen und vertraglichen Optionen im Hinblick auf mehr und vor allem bezahlbaren Wohnraum anlass- und projektbezogen im Rahmen der Bauleitplanung aufzuzeigen und dem Planungsausschuss zur Beratung vorzulegen. Vor diesem Hintergrund ist in das am 29.11.2023 vom Planungsausschuss beschlossene Arbeitsprogramm des Geschäftsbereiches Stadtplanung für 2024 unter anderem das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 VI N – nördlich und südlich Malteserstraße – zur Erweiterung des Wohnangebotes inkl. Schaffung seniorengerechten Wohnens aufgenommen worden. Mit dem Plangebiet wird sich einem Wohnquartier mit Bestands- und Innenentwicklungspotenzial im Sinne des Strategiepapiers gewidmet.

In der vorliegenden Unterlage wird das Strategiepapier auf den Planbereich der Malteserstraße angewendet. Dafür werden die Strategiebausteine auf den Bereich übertragen und konkretisiert. Als Ergebnis zeigt sich, dass ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, um das Leitbild ‚Zukunft Wohnen in Willich‘ im Bereich der Malteserstraße umsetzen zu können.

2. UMSETZUNG DER STRATEGIE IM PILOT-WOHNQUARTIER MALTESERSTRASSE

Um unter Anwendung der Bausteine des Strategiepapiers auf die Maßnahmenebene zu gelangen, werden im Folgenden die Strategiebaustein 3 bis 5 in den Fokus gerückt.

Strategiebaustein 3:

„Es erfolgt eine Auswahl von 3 Wohnquartieren, in welchen ein erhöhter Handlungsbedarf und insbesondere eine hohes Potenzial [...] besteht.“

Strategiebaustein 4:

„Nach der Identifizierung solcher Pilot-Wohnquartiere erfolgt in diesen eine präzisere baulich-räumliche Potenzialerschließung (Nachverdichtung, sonstige Möglichkeiten der Bestands- und Innenentwicklung).“

Strategiebaustein 5:

„Für die zur Verfügung stehenden Bau-Potenziale werden unter Einbeziehung mitwirkungsbereiter Akteure konkrete Projektideen entwickelt und mit dem Ziel einer Umsetzung präzisiert.“

Im Planungsprozess empfiehlt es sich den Strategiebaustein 7 zur Anwendung zu bringen, welcher wichtige Erkenntnisse für weitere Projekte im Kontext der Strategie Wohnen aufzeigt. Auf dieser Grundlage ist es dann möglich die Strategie weiter umzusetzen und effektiv anzuwenden.

Strategiebaustein 7:

„Eine projekt- und prozessbegleitende Evaluation dient dazu, positive Erfahrungen beispielgebend für weitere Projekte fortzuentwickeln.“

2.1 ANLASS (STRATEGIEBAUSTEIN 3)

Als erstes Pilot-Wohnquartier mit einem hohen Potenzial wurde der Bereich um die Malteserstraße in Neersen identifiziert (vgl. Baustein 3). Da vor allem zentrumsnahe Wohnflächen dringend benötigt werden, bietet sich die Lage der Fläche dafür an. Die bauplanungsrechtliche Entwicklung dieses Bereichs wird durch den Bebauungsplan Nr. 6 N - Ortsmitte – (6 N (in Kraft getreten am 28.12.1969) und 6 V N (in Kraft getreten am 18.07.1997) geleitet. Dieser sieht überwiegend die Baugebietskategorien Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) vor, welche die Entwicklung und Ausweitung der Wohnnutzung erheblich einschränken.

Für das Gebiet ist allerdings Interesse für eine wohnbauliche Entwicklung und Umnutzung zu verzeichnen. So wird entgegen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein wesentlicher Teil des Gebietes bereits wohnbaulich genutzt. Gleichzeitig ist vereinzelt Leerstand in der Erdgeschosszone zu verzeichnen. Eine Wohnnutzung zuzulassen entspricht aktuell nicht dem Planungsrecht. Dem Bedarf und der Nachfrage kann auf Grundlage des veralteten Planungsrechtes nur eingeschränkt begegnet werden.

Für den an der Malteserstraße liegenden Spielplatz hat der Jugendhilfeausschuss am 29.01.2013 den Rückbau beschlossen, sofern das Grundstück zu städtebaulichen Zwecken benötigt wird. Eine Aufgabe der Spielplatznutzung zugunsten der Umnutzung für Wohnen ist demnach möglich. Der Spielplatz liegt gegenüber von dem im Erdgeschoss leerstehenden Sparkassengebäude, sodass das Potenzial für eine abgestimmte und zielgerichtete Planung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum besteht. Da die Fläche des Spielplatzes in städtischem Eigentum liegt, ist außerdem eine Grundlage dafür gegeben bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum entsprechend dem Handlungsfeld 1 des Masterplans Wohnen zu

realisieren. Daher wird angestrebt Betreutes bzw. Altersgerechtes Wohnen/ Wohnen mit Service zu entwickeln. Gleichzeitig soll die zentrale Lage durch Ansiedlung kultureller oder sozialer Nutzungen genutzt werden.

Die Malteserstraße befindet sich im vom Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich Neersen. Dieser soll vorrangig die Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung sicherstellen. Für den zentralen Versorgungsbereich Neersen wird empfohlen, dass der Fokus der Weiterentwicklung auf die Bestandssicherung gelegt werden soll. Bei einer verstärkt wohnbaulich orientierten Entwicklung des Bereiches ist die gleichzeitige Sicherung der Versorgung daher nicht zu vernachlässigen und erfordert eine gezielte Steuerung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen kann.

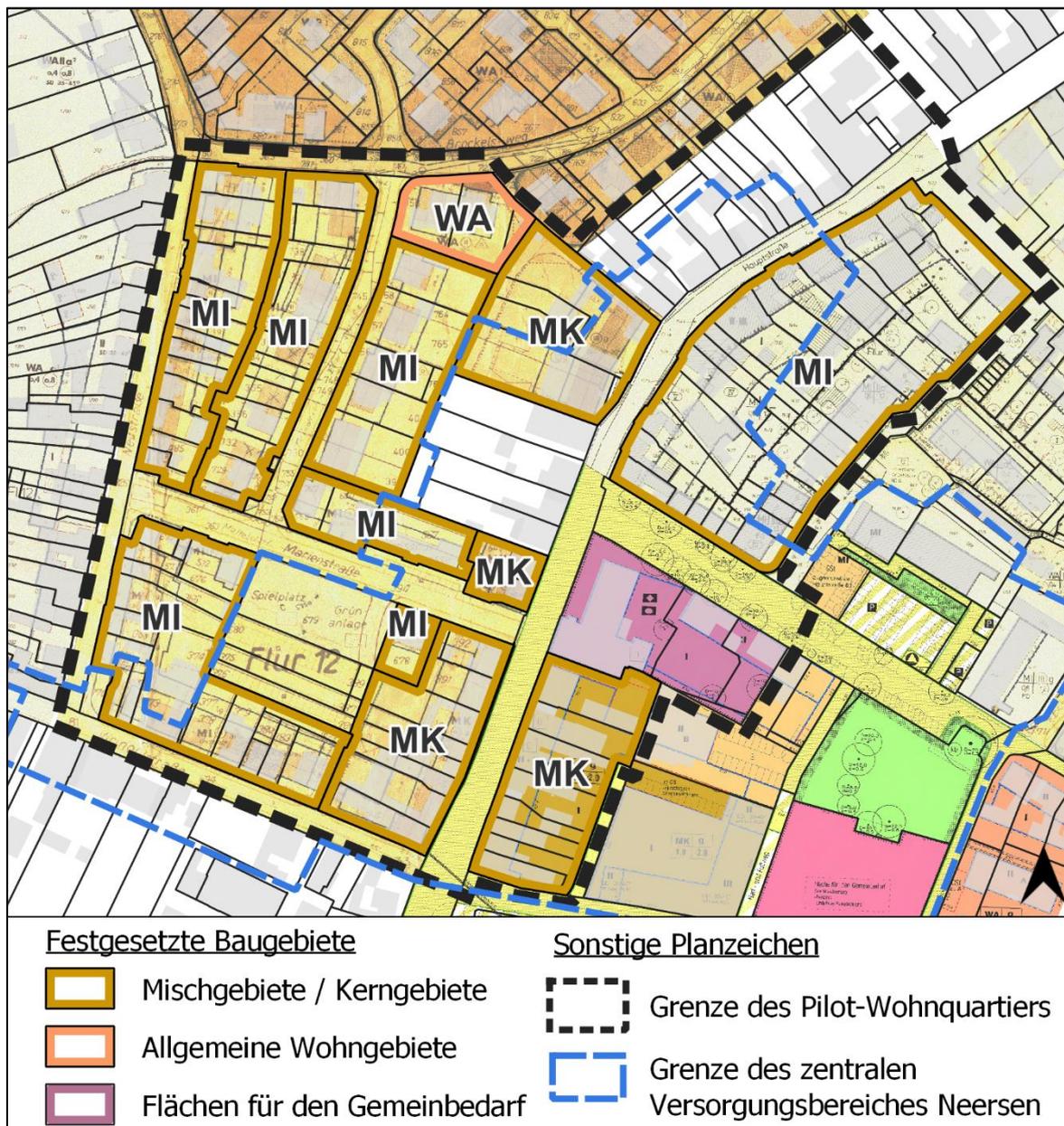


Abbildung 1 Grenze des Pilot-Wohnquartiers und Festsetzungen der Baugebiete
(Quelle: Eigene Darstellung nach wms Kreis Viersen Raster-Bebauungspläne und Bezirksregierung Köln: ALKIS.
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Diese Sachverhalte geben Anlass in dem betrachteten Gebiet einen erhöhten Handlungsbedarf zum Thema Wohnen anzunehmen. Daher wird der weitere Bereich der Malteserstraße einer näheren Betrachtung im Sinne eines Pilot-Wohnquartiers unterzogen. Entsprechend des Bedarfes verstärkt Wohnnutzungen zulassen zu können und die Versorgungssituation zu regeln, werden in das betrachtete Pilot-Wohnquartier im Wesentlichen die Flächen eingestellt, die aktuell als Misch- oder Kerngebiet (MI, MK) festgesetzt werden (vgl. Abbildung 1). Die östlich der Hauptstraße festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls als Teil des Pilot-Wohnquartiers eingeordnet, da sich auf dieser auch dem Wohnen dienende Gebäude befinden. Darüber hinaus werden Flächen in die Betrachtung eingestellt, die bisher noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sind, aber innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen.

2.2 BAULEITPLANERISCHE UMSETZUNG (STRATEGIEBAUSTEIN 4)

Grundsätzlich sind die ausgemachten Potenziale im Pilot-Wohnquartier thematisch der Bestands- und Innenentwicklung zuzuordnen. Räumlich können folgende Potenziale herausgestellt werden (vgl. Abbildung 2):

- Sicherung der Versorgungsfunktion: Entlang der Hauptstraße sind überwiegend Mischnutzungen vorhanden. Das Wohnen soll weiterhin Bestandteil der Nutzungsstruktur sein. Gleichzeitig müssen die gewerblichen und der Versorgung dienenden Nutzungen entsprechend des Einzelhandelskonzeptes gesichert werden, um den Zentralen Versorgungsbereich zu erhalten.
- Intensivierung der Wohnfunktion: Die aktuell im Wesentlichen als Mischgebiet festgesetzten Bereiche werden bereits überwiegend wohnbaulich genutzt. Um diese Nutzung zu sichern und eine Grundlage zur Entwicklung zu bieten, soll die Nutzung bauplanungsrechtlich in dem Umfang ermöglicht und gesteuert werden.
- Das Potenzial zur wohnbaulichen Umnutzung von Gebäuden bzw. Grundstücken ergibt sich aus Anfragen der Eigentümer:innen bzw. vorhandenem Leerstand und konkretisiert das Potenzial die Wohnfunktion verstärkt zu verfolgen. Dieses Potenzial lässt sich bei fortschreitender Planung weiter identifizieren.
- Es bestehen Baulücken, für die bauplanungsrechtlich Möglichkeiten zur Bebauung bereitgehalten werden sollte. Insbesondere die als Spielplatz genutzte Fläche bietet Potenzial zur wohnbaulichen Umnutzung.
- Zwischen der Hauptstraße und der Friedrich-Ebert-Straße liegen größere Gartenflächen, für die das Potenzial einer Verdichtung zu überprüfen wäre.

Über die räumlich zu bestimmenden Potenziale besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit die Gebäudehöhen anzupassen, um dadurch die vorhandene Fläche intensiver zu nutzen und mehr Wohnraum zu schaffen.

Gleichzeitig muss bei der Prüfung und Umsetzung der Nachverdichtungspotenziale beachtet werden, dass sich in dem Gebiet Baudenkmäler befinden, die es zu erhalten gilt. Deren direktes Umfeld sollte unter Berücksichtigung der Denkmäler zu entwickelt werden.

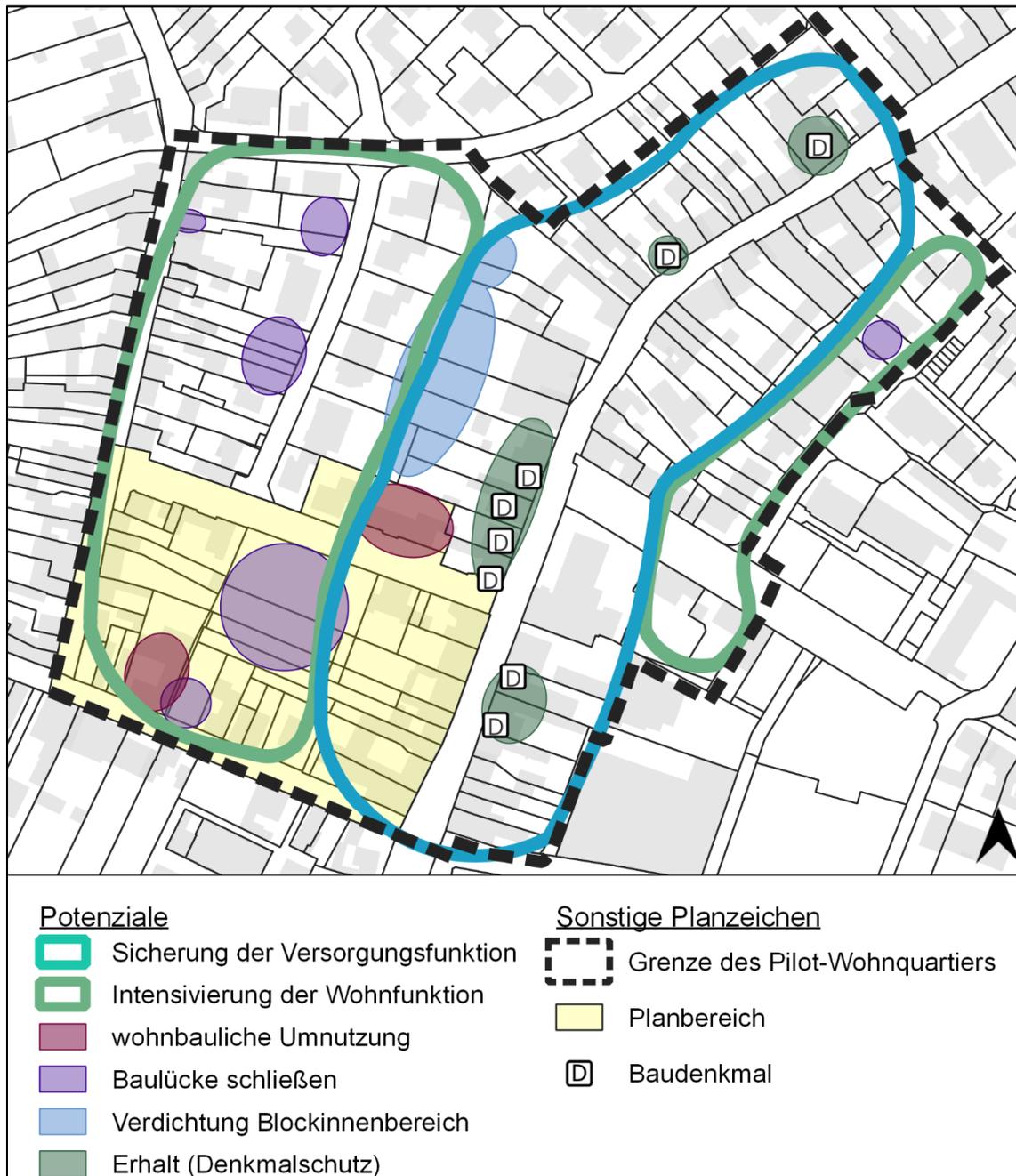


Abbildung 2 Potenzialerschfassung im Pilot-Wohnquartier

(Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln: ALKIS. Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

2.3 WEITERE UMSETZUNG DER STRATEGIE IM BAULEITPLANVERFAHREN (STRATEGIEBAUSTEINE 5 UND 7)

Das Pilot-Wohnquartier umfasst ein bereits intensiv baulich genutztes und historisch gewachsenes Gebiet. Das bedeutet grundsätzlich, dass Veränderungen überwiegend sukzessive und über längere Zeit erfolgen und Einschränkungen unterliegen. So sind die Zuschnitte einiger Grundstücke vergleichsweise schmal und erschweren die bauliche Nutzung. Darüber hinaus ist die Stellplatzsituation bereits problematisch und kann sich bei einer Nachverdichtung verschärfen.

Aus diesen Gründen wird es als empfehlenswert angesehen, zunächst nur einen Teil des Pilot-Wohnquartiers in einem Bauleitplanverfahren zu behandeln. Dieses Vorgehen ermöglicht es sich komprimiert den Herausforderungen zu widmen, bauplanungsrechtlich zu begegnen und die sich ergebenden Ergebnisse und Erfahrungen zu evaluieren, um sie anschließend auf das übrige Pilot-Wohnquartier übertragen zu können. Begünstigend wirkt, dass die Behandlung eines Teilbereiches die Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB ermöglicht und so in vergleichsweise kürzerer Zeit Erkenntnisse gewonnen werden können.

Als Planbereich für das Bauleitplanverfahren bietet sich der südliche Teilbereich des Pilot-Wohnquartiers an. Die identifizierten Potenziale in diesem Bereich weisen einen erhöhten Bedarf auf und eine Inanspruchnahme von geänderten Planrecht gilt daher als wahrscheinlich.

Bei den Entwicklungen der vergangenen Jahre hat der Bebauungsplan 6 N dazu geführt, dass Baupotenziale nicht genutzt werden konnten und kein Handlungsspielraum zur Zusammenarbeit mit Bauwilligen gegeben war. Erst im Rahmen einer Anpassung des Bauplanungsrechtes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die realistische Möglichkeit zur Umsetzung von Vorhaben eröffnet. Daher ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes es, mitwirkungsbereite Akteur:innen entsprechend Baustein 5 zu identifizieren und einzubinden.

Aufgestellt am 07.02.2024, zuletzt geändert am 19.02.2024

Im Auftrag

(Joka Bojic M.Sc.)